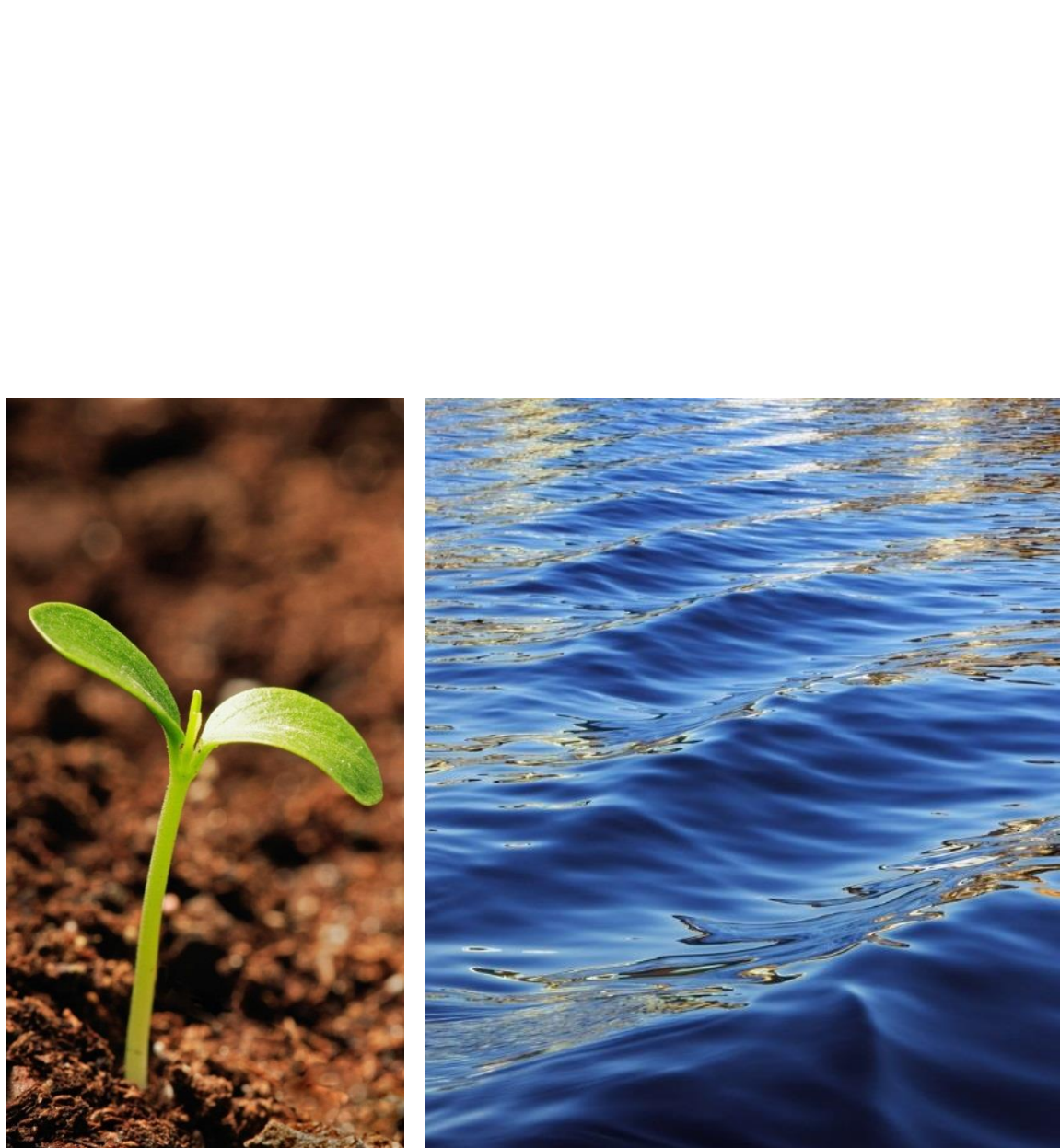




Sopimusoikeuden käytännön kysymyksiä

Suvi Röytiö
Lehtori, VT, OTM
Oulun ammattikorkeakoulu



Sisältö

- Sopimusoikeuden periaatteita
- Sopimuksen tekemisessä huomioitavia asioita
 - Toimintatavan valinta
 - Muotovaatimukset
 - Sopimuksen sisältö
- Suoritushäiriöt
- Riitojen ratkaisu
- Hyvän sopimuksen ainesosia

Sopimusoikeuden periaatteista



- Sopimuksen sitovuuden periaate
- Sopimusvapauden periaate
 - Muoto
 - Sisältö
 - Sopimuskumppanit
- Sopimusvapaudesta huolimatta...
 - Onko soveltuvaa lakia?
 - Ulkopuolisten seikkojen vaikutus
 - Todistelu
 - Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksen tekemisestä

- Lähtökohtainen sopimusvapaus on laaja
 - Vrt. kuluttajasopimukset, työsopimukset, asunnon vuokraaminen
 - Itsenäinen asema voi olla myös yksinäinen asema
- Mitkä tarpeet sopimukselle?
 - Mitä monimutkaisempi tai tärkeämpi sopimus on kysymyksessä, sitä huolellisemmin sen tekemiseen on paneuduttava (kustannus/hyötysuhde)
 - Asettaako ulkopuolinen tekijä vaatimuksia sopimuksen tekemiselle?
 - Tarvitsetko asiantuntija-apua?
- Ristiriitatilanteessa
 - Näyttökysymykset, vaatimuksensa on pystyttävä näyttämään toteen

Sopimuksen sisältö

- Mihin sopimusta tarvitaan?
- Mitkä ovat osapuolten oikeudet?
- Mitkä ovat osapuolten velvollisuudet?
- Milloin sopimus päättyy? Miten sopimuksesta irtaudutaan?
- Mitä sopimuksen rikkomisesta seuraa?
- Miten selvitetään mitä on sovittu?
- Miten erimielisyyksiä ratkaistaan?



Muotovaatimukset



- Sopimukselle voivat asettaa vaatimuksia esimerkiksi
 - Rahoituksen hakeminen
 - Maanvuokrasopimukset
 - Irtaimen kauppa
 - Kiinteistön kauppa
 - Tilaajavastuulaki

Vakioehtoiset sopimukset ja sopimusmallit

- Vakioehdot tarkoittavat valmiiksi laadittuja sopimusehtoja
 - Voi olla yleiset ehdot tai toisen osapuolen valmiiksi laatima ehtokokoelma
- Esimerkiksi
 - YSE 1998
 - Pienurakkasopimusmallit
 - Maanvuokrasopimuksen lomakemallit
- Tärkeää huomata, että vakioehtojen soveltamisesta on sovittava
- Sopimusmallia käyttäessäkin on tiedettävä mistä sovitaan ja muistettava sopia kaikki tarpeelliset asiat

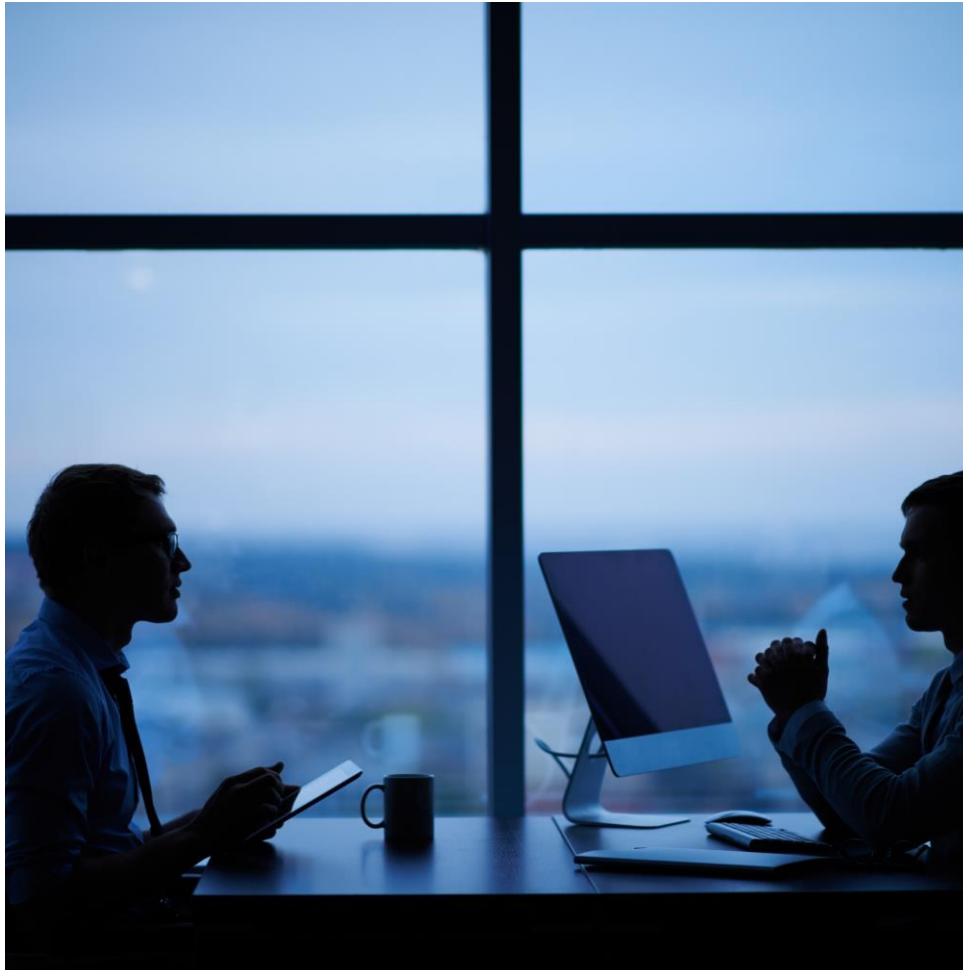


Esimerkki: Maanvuokrasopimus

- Maanvuokralaki
 - Huomioitava sopimuksen kirjaamistarve kiinteistörekisteriin (ennen ns. pysyvyyskiinnitys)
- Kohde
- Vuokra-aika ja sopimuksen päättäminen
- Vastike ja korotusehdot
- Siirrettävyys
- Osapuolten velvollisuudet
- Kulkuyhteys
- Parannus- ja kunnossapitotyöt
- Alueen palauttaminen vuokranantajan hallintaan



Suoritushäiriöt



- Jälleen: kommunikoinnin tärkeys
 - Sopimuskumppanin tilanteen selvittäminen, jatkosuunnitelmat, omien toimintaedellytysten arviointi, sopimuksen tarkistaminen...
- Sopimuskumppanin taloudellinen asema?
 - Riskienhallinnan näkökulmasta voi olla aiheellista selvittää sopimuskumppanin edellytyksiä suoriutua sopimusvelvoitteistaan
- Saatavien perintä
- Omat talousvaikeudet

Riitojen ratkaisu



- Kommunikaatio, neuvottelu, yhteistyö- ja asiakassuhteen säilyttäminen
- Oikeusturvavakuutus
- Asiantuntija-avun hankkiminen neuvottelujen tueksi
- Sovittelupalvelut
- Tuomioistuinsovittelu
- Tuomioistuinkäsittelyyn lähteminen
 - Asiamiehen hankkiminen
 - Oikeudenkäyntikuluriski
 - Muut resurssit, joita tuomioistuinkäsittely kuluttaa: aika, voimavarat...



Hyvän sopimuksen resepti

Tarpeiden tunnistaminen

Kommunikaatio

Luottamus

Lainsäädäntö ja muut vaatimukset sopimukselle



Kysymyksiä?



KIITOS!